RENTAL MARKET REPORT

Chicoutimi-Jonquière

Canada Mortgage and Housing Corporation

www.cmhc.ca

OCTOBER 2002 SURVEY

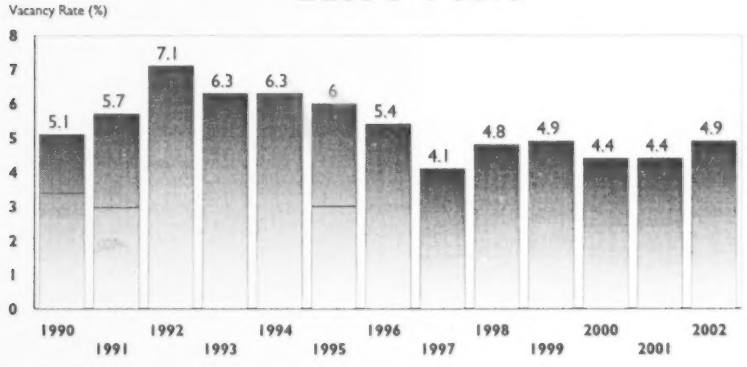
Vacancies Rise Slightly in the Chicoutimi-Jonquière Area

According the 2002 CMHC Rental Market Survey, the Chicoutimi-Jonquière census metropolitan area (CMA) registered a vacancy rate of 4.9 per cent this past October. This was a moderate increase of half a percentage point over the rate of 4.4 per cent recorded in October 2001. This small change was still in line with the trend observed since 1997. In fact, over the last six years, the vacancy rate has remained between 4 per cent and 5 per cent and therefore posts a certain stability.

According to the survey, which covers privately initiated buildings with three or more housing units, the rise in the vacancy rate represents 45 more unoccupied units than in October 2001, which brings the total to 415 units without tenants. The supply, for its part, posted a small gain of 55 units in 2002, for a total of 8,463 apartments.

The job market situation in 2002 was certainly the factor that contributed the most to easing the demand for rental housing. In fact, in 2002, job losses

Vacancy Rate Relatively Stable for the Last 5 Years



Source: CMHC

IN THIS ISSUE

Analysis

1 Vacancies Rise Slightly in the Chicoutimi-Jonquière Area
2 Vacancy Rates by Sector
2 Market Favourable to Tenants
3 Rental Markets in Canada in 2002: tighter conditions in Quebec
3 Saguenay: an affordable area
4 Small Structures and Large Units Sought
4 Tenants Seek Quality
4 Forecast for 2003
4 Elsewhere in the Lac-Saint-Jean Area
5 About Renter Households in Quebec
6 FlexHousing: best practices for today and tomorrow
6 **Methodology**
6 **Delimitation of Survey Zones**
7-8 Statistical Tables

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

104-02755/

resulted from the imposition of tariffs on Canadian lumber exports to the United States. In particular, the decline in full-time employment among young people aged from 15 to 24 years considerably curbed the rental housing demand by preventing some young people from leaving their family nest or putting an end to their apartment-sharing arrangements. In addition, this situation intensified another significant factor influencing the demand trend, namely, the weak household formation currently prevailing in the Chicoutimi-Jonquière CMA. This demographic phenomenon is due to the negative migration observed mainly among young people aged under 25 years.

Among the six CMAs across Quebec, Chicoutimi-Jonquière is the exception. In fact, with its vacancy rate at 4.9 per cent, it reveals a picture that is very different from those in such areas as Trois-Rivières (3.0 per cent) and Sherbrooke (1.8 per cent) (see the box Rental markets in Canada in 2002: tighter conditions in Quebec).

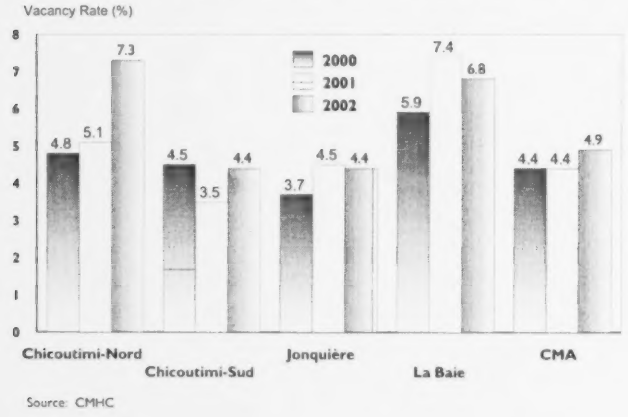
Vacancy Rates by Sector

The rental market did not behave in the same manner in the four zones within the Chicoutimi-Jonquière CMA. In fact, zone 4 (former municipality of La Baie) clearly stood out from the rest, with a decrease of 0.6 of a percentage point from its 2001 rate (7.4 per cent). With a vacancy rate of 7.3 per cent, zone 1 (Chicoutimi-Nord, Saint-Honoré, Shipshaw and Canton de Tremblay) registered the greatest increase among the four zones. As for zone 3 (former city of Jonquière, Larouche and Laterrière), it did not see any significant change in its vacancy rate in 2002 (4.4 per cent). This relative stability put an end to the upward trend that began in October 1998 when the vacancy rate stood at 3.1 per cent. Lastly, the vacancy rate in zone 2 (southern part of the former city of Chicoutimi) attained 4.4 per cent, up by 0.9 of a percentage point in comparison with the 2001 survey (see table 5).

Market Favourable to Tenants

To characterize a market, we compare the rental increases with the general inflation rate observed over the same period. As such, for apartments with two or more bedrooms, which account for 70 per cent of the market, no rental hike was noted for the overall Chicoutimi-Jonquière

Conditions in Each of the Zones



Source: CMHC

Apartment Vacancy Rates

Canada Metropolitain Areas	2001	2002
Abbotsford	2.4	2.0
Calgary	1.2	2.9
Charlottetown	1.8	2.2
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.9
Edmonton	0.9	1.7
Halifax	2.8	2.7
Hamilton	1.3	1.6
Gatineau	0.6	0.5
Kitchener	0.9	2.3
London	1.6	2.0
Montréal	0.6	0.7
Oshawa	1.3	2.3
Ottawa	0.8	1.9
Québec	0.8	0.3
Regina	2.1	1.9
Saint John	5.6	6.3
Saskatoon	2.9	3.7
Sherbrooke	2.3	1.8
St. Catharines-Niagara	1.9	2.4
St. John's	2.5	2.7
Sudbury	5.7	5.1
Thunder Bay	5.8	4.7
Toronto	0.9	2.5
Trois-Rivières	4.7	3.0
Vancouver	1.0	1.4
Victoria	0.5	1.5
Windsor	2.9	3.9
Winnipeg	1.4	1.2
Total Canada	**1.2**	**1.7**
Québec Province		
Urban Areas from 50,000 to 99,999 inhabitants		
Drummondville	1.8	2.2
Granby	2.5	2.5
Shawinigan	7.7	8.5
St-Jean-sur-Richelieu	1.2	0.6
Rimouski*	3.9	2.6
St-Hyacinthe	1.3	0.7
Sub-Total 50,000-99,999 inhabitants	**2.6**	**2.6**
Urban Areas from 10,000 to 49,999 inhabitants		
Alma	4.4	5.0
Amos	14.2	13.0
Baie-Comeau	16.2	11.1
Cowansville	6.0	3.5
Dolbeau-Mistassini	3.9	4.7
Gaspé	9.2	6.5
Joliette	2.2	0.9
La Tuque	13.0	16.7
Lachute	5.5	1.0
Magog	1.1	1.4
Matane	11.4	10.8
Montmagny	1.3	1.4
Rivière-du-Loup	3.4	1.6
Roberval	4.1	3.7
Rouyn-Noranda	15.5	10.0
Salaberry-de-Valleyfield	3.7	2.2
Sept-Îles	7.7	9.2
Sorel-Tracy	8.4	5.8
St-Georges	2.7	2.3
Ste-Marie	2.8	3.1
Thetford-Mines	11.5	7.9
Val d'Or	11.4	11.7
Victoriaville	2.0	1.8
Sub-Total 10,000-49,999 inhabitants	**6.2**	**5.5**
Total Province of Québec	**1.3**	**1.2**

* In 2002, Rimouski was added to the urban centres with 50,000 to 99,999 inhabitants.

CMA, while inflation attained 1.5 per cent in Quebec (annual average from October 2001 to September 2002). When the rents in an area rise at a rate close to inflation, this is an indication that the market is balanced. Consequently, in the Chicoutimi-Jonquière CMA, it can be inferred that the market is favourable to tenants, in all zones within the CMA and for units of all sizes. In fact, despite rental increases of 1.6 per cent and 2.0 per cent for one-bedroom apartments and bachelor units, respectively, tenants still have the advantage. With the high vacancy rates and the uncertainty that some landlords conveyed to us with regard to the difficult situation in the field, we can easily see that tenants effectively have the edge.

Saguenay: an affordable area

A comparison between the current situation in Chicoutimi-Jonquière with the conditions prevailing in the 27 other urban centres with 100,000 or more inhabitants across the country reveals that this is one of the most affordable areas. In fact, with an average rent of $440 per month for a two-bedroom unit, the Saguenay area has the second lowest rental rate in the country, after Trois-Rivières ($431). In fact, all of Quebec is benefiting from relatively low rents, from a national standpoint. For example, Sudbury ($647) has the lowest average rent in Ontario, while the highest rent in Quebec is in Gatineau ($599). At the other end of the spectrum are Toronto and Vancouver, where the average rents are $1,047 and $954 per month, respectively.

Rental Markets in Canada in 2002: tighter conditions in Quebec

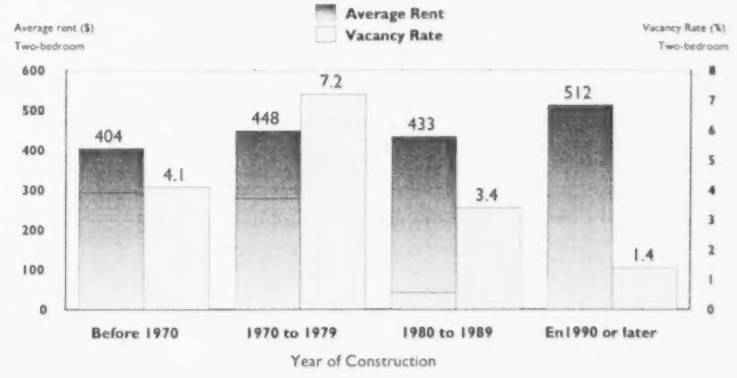
Toronto and Vancouver are no longer the tightest rental markets among Canada's census metropolitan areas (CMAs). Instead, Quebec's three largest CMAs are now the ones posting the lowest vacancy rates in the country: Québec (0.3 per cent), Gatineau (0.6 per cent) and Montréal (0.7 per cent). Among the other Canadian CMAs, only Kingston, with 0.9 per cent of its units unoccupied, had a vacancy rate below 1 per cent this past October. This situation results from a major increase in demand attributable to the excellent employment performance and the arrival on the housing market of young people aged from 19 to 24 years, who are more numerous than the group that preceded them. In addition, multiple housing construction is focused mainly on condominiums and retirement homes, while traditional rental housing construction is limited. In the other CMAs across Quebec, the vacancy rates reached 1.8 per cent in Sherbrooke, 3.0 per cent in Trois-Rivières and 4.9 per cent in Chicoutimi-Jonquière.

One striking fact from the last survey was that the vacancy rate rose significantly in Toronto, as it went up from 0.9 per cent in 2001 to 2.5 per cent in 2002. For the first time since the early 1990s, this rate stands above 2 per cent in this area. A considerable decline in the rental housing demand was observed as a result of the strong homeownership trend and the deterioration of the youth employment situation in this part of Ontario. There was also an increase in the supply of non-traditional rental housing, particularly condominiums for rent.

In the majority of the other CMAs across Canada, vacancy rates went up over the last twelve months. These increases, although they were less than one percentage point in most cases, helped many rental markets regain greater flexibility. For Canada overall, the vacancy rate now stands at 1.7 per cent, compared to 1.1 per cent one year earlier.

In general, in Quebec, vacancy rates tend to be lower in large urban centres. In fact, the vacancy rate in Quebec's CMAs (100,000 or more inhabitants) was 0.8 per cent in October 2002, while it was 2.6 per cent in centres with 50,000 to 99,999 inhabitants and 5.5 per cent in centres with 10,000 to 49,999 inhabitants.

Newer Apartments Highly Rated



Source: CMHC

Small Structures and Large Units Sought

Another finding that emerged from the analysis of the survey results is the preference of households for buildings with 3 to 5 units. In fact, small structures, with the tranquillity, privacy and space that they provide, posted a decrease of 0.8 of a percentage point in their vacancy rate, which has now reached 3.5 per cent (see the box About Renter Households in Quebec). Vacancy rates in mid-size structures with 6 to 19 units and 20 to 49 units rose to 5.8 per cent and 7.7 per cent, respectively. For buildings with 100 or more units, the vacancy rate was on the rise, attaining 1.5 per cent. Here, it is very important not to compare the category of 100 or more units with the others, as it includes only retirement homes, whereas most of the other categories mainly comprise traditional rental housing. The retirement home market is very tight on account of a strong demand resulting from the aging of the population.

Renter households also prefer roomy apartments. Because space is a crucial factor for households with children and those who opt for shared accommodations, apartments with the greatest number of bedrooms are the most sought-after. As a result, units with three or more bedrooms have a vacancy rate of 3.3 per cent, followed by two-bedroom dwellings, with a rate of 4.2 per cent. Then come bachelor apartments and one-bedroom units, which have respective vacancy rates of 5.7 per cent and 7.2 per cent. Since 66 per cent of bachelor apartments are contained in retirement homes, this brings down the vacancy rate for this type of dwelling.

Tenants Seek Quality

The quality found in recently built dwellings seems to be a more important factor than the monthly rental payment, in many cases. In fact, only 1.6 per cent of units built after 1990 are unoccupied, while their average rent is around 15 per cent higher than that for apartments built during the 1970s. Dwellings built in the 1980s are also popular, with a vacancy rate of 3.6 per cent. Finally, the proportion of unoccupied units rises to 7.3 per cent for dwellings built in the 1970s and falls slightly to 5.2 per cent for those built before 1970.

Forecast for 2003

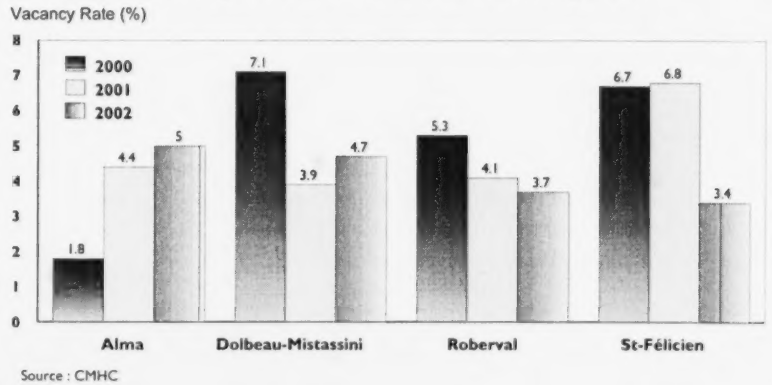
In 2003, several retirement homes will offer additional units to their clients following expansions that got under way in 2002. With a group of people aged 65 years or older moving into retirement homes, many houses and rental apartments will be vacated. The difficult job market conditions and negative net migration will not sufficiently stimulate household formation, such that there will still be a surplus of available apartments. As a result, for 2003, it is expected that the vacancy rate should climb to about 5.5 per cent. Also, rents will not be on the rise, as the market will again be favouring tenants.

The volume of traditional rental housing construction will remain low next year, on account of the weak demand. As well, with the aging of the population, new constructions will have to be able to adapt to the future needs of its occupants. To this end, a home adaptability model like FlexHousing will be an asset to ensure the profitability of new housing over the long term (see the box FlexHousing: best practices for today and tomorrow).

Elsewhere in the Lac-Saint-Jean Area

Conditions in the Lac-Saint-Jean area vary from one municipality to another. The vacancy rate in Alma went back up to 5.0 per cent this past October, compared to 4.4 per cent in 2001. In Dolbeau-Mistassini, the proportion of unoccupied units also increased, as it went from 3.9 per cent in 2001 to 4.7 per cent this year. Saint-Félicien, for its part, with 3.4 per cent of its units vacant, stood out with a vacancy rate that fell by half since last year. And, lastly, Roberval, with a vacancy rate of 3.7 per cent, ended up in a better position than in October 2001 (4.1 per cent).

Vacancy Rates in Lac-Saint-Jean



Source : CMHC

About Renter Households in Quebec

The following information was drawn from a study entitled Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidants [private housing in Quebec: the composition of the housing stock, landlords and residents], prepared by Francine Dansereau and Mark Choko, with the collaboration of Gérard Divay, from the INRS-Urbanisation, Culture et Société, for the Société d'habitation du Québec, Canada Mortgage and Housing Corporation, the Régie du logement and the Régie du bâtiment du Québec[1]. This study results from a survey conducted from October 5, 2000, to February 12, 2001, among some 10,000 Quebec households.

Families in smaller buildings, single and older people in larger structures

First of all, the researchers noted a close relation between the size of buildings and the type of renter households living in them. In fact, the majority of couples with children (69 per cent) and without children (55 per cent), as well as single-parent families (54 per cent), lived in smaller buildings (5 units or less). This phenomenon is not extraneous to the fact that households composed of several people need larger dwellings, which are concentrated in smaller structures. As well, more single people than other household types lived in buildings with 20 or more units. As for seniors aged 65 years or older and retirees, around one quarter of them lived in large structures (50 or more units), although these buildings account for only 9 per cent of the rental housing stock.

Modest incomes

In the fall of 2000, for Quebec overall, the annual median income of renter households was $25,048, while that of homeowners (living in their own single-family house or structure with several units—in this last case, either as landlords or co-owners) stood at $45,276. Renter households living in buildings with 1 to 3 units had the highest incomes ($27,711), while those who lived in structures with 20 to 49 units had the lowest incomes ($19,450). The low level of these incomes is due to the fact that single people and single-parent families represent a large share (59 per cent) of renter households.

Great mobility

Half of the renter households had lived in their dwellings for three years or less, while 15 per cent had lived in their units for over 10 years. This length of occupancy did not vary much from one area to another, but it was shorter in larger buildings, where smaller units are concentrated. As this market is more volatile (the renters in such dwellings are less stable than those in larger units and more vulnerable to the ups and downs of the economy), it can be seen that just over a third of renter households who lived in units with 1 or 2 rooms had moved into them less than a year before.

Satisfaction with their dwellings

Two thirds of the renter households deemed that their dwelling required only regular maintenance, and this proportion reached 75 per cent of those who lived in large buildings. Major repairs were necessary for 9 per cent of rental units, and this percentage was higher in structures with 1 to 3 units (10 per cent), as these needs increased with the size of the units (14 per cent for dwellings with 6 or more rooms).

Just over 40 per cent of the renter households stated that they were very satisfied with regard to the noise inside and outside their buildings. The level of satisfaction was higher in buildings with 1 to 3 units and in large structures with 50 or more units. Conversely, it was lower in buildings with 10 to 19 units.

---

[1] INRS (Institut national de recherche scientifique)-Urbanisation, Culture et Société [Quebec national scientific research institute-urbanization, culture and society]
Régie du logement [Quebec rental board]
Régie du bâtiment du Québec [Quebec construction board]

THE RETIREMENT HOME MARKET STUDY

The Canada Mortgage and Housing Corporation's Market Analysis Center publishes reports on the Retirement Homes for six Metropolitan Areas in Québec (Chicoutimi-Jonquière, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke and Trois-Rivières).

These are the most comprehensive tools for developers and investors interested in this promising real estate segment and are based on the latest CMHC's data available in 2002. Order your copy now by calling our

Customer Service Department
at **1 866 855-5711**
or by Email: **cam_qc@cmhc.ca**

FlexHousing: best practices for today and tomorrow

The FlexHousing concept brings together the best of everything we know about housing—under one roof. All homes can be built in line with FlexHousing principles. This is simply an approach to designing and building homes based on the principles of adaptability, accessibility and affordability: the three A's.

Introduced by CMHC, this concept is similar to such international initiatives as universal design, the Smart House, the Grow Home and many others.

For landlords, this is a way of making their units more versatile, in order to ensure the comfort and satisfaction of their tenants, and also easier to rent, regardless of the price range.

Adaptability is the aspect that is most likely to stimulate innovation in the design of new housing types. It promotes the planning of indoor spaces within the same unit to better meet the needs of all family members (from children to seniors). It is as simple as planning such features as work surfaces installed at different heights in the kitchen so that people can work sitting down, large rooms that can be subdivided as required, etc.

Adaptability can also be planning a few units that can be easily joined or divided to allow for their rental based on market needs, without any major obstacles in terms of renovation costs, which would be a definite asset for landlords. And why not have units with multiple rental arrangements? This is the case of the Riverwind Towers project in Edmonton, where some units are designed for people—related or not—who want to live comfortably by sharing common living quarters. The bedrooms and their respective bathrooms are located on either side of a central space that includes all the common rooms.* The development of a small percentage of new units of this type in traditional housing projects would provide greater flexibility.

Already, just under 1 in 10 units are occupied by joint tenants or intergenerational families other than traditional families, and close to 3 in 10 units are occupied by single people, mainly women. While these phenomena have always existed, changing lifestyles and the aging of the population may bring about a new vision with regard to housing.

Once the novelty barrier has been broken, it becomes easier to integrate accessibility and affordability features and make the choices that are appropriate to a specific project. Are you ready for change?

* To find out more, consult the publications *FlexHousing: The Professional's Guide* and *FlexHousing: Homes that Adapt to Life's Changes* and visit the CMHC Web site (www.cmhc.ca).

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures that have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartment buildings with three or more units, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and cooperative housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is usually conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.
Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.
Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings that are not ground-oriented.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

Zones

The various zones are as follows:

Zone 1: Chicoutimi-Nord, Saint-Honoré, Shipshaw and Canton Tremblay
Zone 2: Chicoutimi-Sud
Zone 3: Jonquière, Larouche and Laterrière
Zone 4: La Baie

1. Apartment Vacancy Rates (%)
By Market Zone and Bedroom Type
Chicoutimi-Jonquière Metropolitain Area

Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +		Total	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Chicoutimi-Nord	***	***	***	***	4.9	6.1	0.0	3.6	5.1	7.3
Chicoutimi-Sud	***	***	3.9	5.5	3.7	4.1	1.8	1.9	3.5	4.4
Chicoutimi	***	6.8	5.0	6.8	4.0	4.5	1.4	2.3	3.8	4.9
Jonquière	***	***	8.5	7.6	3.1	3.1	4.3	3.8	4.5	4.4
La Baie	***	***	8.7	9.3	8.3	6.9	5.6	5.5	7.4	6.8
Metropolitan Area	3.4	5.7	6.4	7.2	4.1	4.2	3.1	3.3	4.4	4.9

2-Apartment Vacancy Rates($)
By Market Zone and Bedroom Type
Chicoutimi-Jonquière Metropolitan Area

Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Chicoutimi-Nord	***	***	***	***	381	409	435	480
Chicoutimi-Sud	***	***	377	379	464	450	513	511
Chicoutimi	***	302	374	375	447	443	500	505
Jonquière	***	***	359	359	439	439	469	468
La Baie	***	***	308	***	383	***	413	406
Métropolitain Area	296	302	364	370	439	440	478	477

3. Number of Apartments-Vacant and Universe (Units)
By Market Zone and Bedroom Type
Chicoutimi-Jonquière Metropolitan Area

Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +		Total	
	Vacant	Universe	Vacant	Universe	Vacant	Universe	Vacant	Universe	Vacant	Universe
Chicoutimi-Nord	***	***	***	***	29	480	7	193	58	787
Chicoutimi-Sud	***	***	63	1,137	75	1,831	11	592	172	3,904
Chicoutimi	24	353	84	1,243	104	2,310	18	785	230	4,691
Jonquière	***	***	53	700	47	1,495	21	565	130	2,959
La Baie	***	***	14	149	27	384	15	266	55	813
Metropolitan Area	32	565	151	2,092	177	4,190	54	1,616	415	8,463

4-Apartment Average Rents ($)-With or Without Services *
By Market Zone and Bedroom Type
Chicoutimi-Jonquière Metropolitan Area

Zone	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +	
	With Services	Without Services	With Services	Without Services	With Services	Without Services	With Services	Without Services
Chicoutimi-Nord	***	***	***	***	387	407	540	478
Chicoutimi-Sud	***	***	389	358	471	438	551	481
Chicoutimi	298	273	388	354	468	432	550	480
Jonquière	***	***	373	317	421	429	486	446
La Baie	***	***	***	***	***	***	369	412
Metropolitan Area	302	281	381	355	448	432	509	457

** It should be noted that the average rents cannot provide an accurate measurement of the changes in apartment prices between two years, given that the results are based on a sample of buildings that can differ from one year to the next.The average rents reported in this publication rather give an indication of the amounts paid by unit size, geographical sector and included services (heating, electricity and hot water).*

5. Background on Apartement Vacancy Rates (%)
By Market Zone
Chicoutimi-Jonquière Metropolitan Area

Zone	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Chicoutimi-Nord	8.5	5.9	6.9	2.4	4.2	6.0	4.7	5.1	7.3
Chicoutimi-Sud	4.7	5.8	5.2	3.6	5.9	4.8	4.4	3.5	4.4
Chicoutimi	5.4	5.8	5.5	3.4	5.6	5.0	4.5	3.8	4.9
Jonquière	7.6	5.0	4.9	3.4	3.1	3.2	3.7	4.5	4.4
La Baie	7.2	10.8	6.4	9.9	6.1	10.3	5.9	7.4	6.8
Metropolitan Area	6.3	6.0	5.4	4.1	4.8	4.9	4.4	4.4	4.9

6. Apartment Vacancy Rates (%)
By Market Zone and Stucture Size
Chicoutimi-Jonquière Metropolitan Area

Zone	3-5 units		6-19 units		20-49 units		50-99 units		100 units +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Chicoutimi-Nord	8.7	***	2.7	***	***	***	***	***	***	***
Chicoutimi-Sud	2.9	3.6	4.0	5.1	5.1	5.0	***	***	0.3	2.0
Chicoutimi	4.4	4.2	3.8	5.7	5.1	4.9	***	***	0.3	2.0
Jonquière	3.9	2.8	4.9	4.9	9.1	11.9	0.0	***	0.0	***
La Baie	4.9	3.5	10.3	9.9	4.4	***	***	***	***	***
Metropolitan Area	4.3	3.5	4.7	5.8	6.7	7.7	0.0	***	0.2	1.5

7. Apartment Vacancy Rates (%) and Average Rents ($)
By Year of Construction and Bedroom Type
Chicoutimi-Jonquière Metropolitan Area

	Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +		Total
Year of Construction	Vac. Rate	Rent	Vac. Rate	Rent	Vac. Rate	Rent	Vac. Rate	Rent	Vac. Rate
En 1990 or later	3.7	325	0.3	454	1.4	512	0.0	551	1.6
1980 to 1989	***	***	11.1	364	3.4	433	1.5	500	3.6
1970 to 1979	8.3	305	7.8	383	7.2	448	6.2	490	7.3
Before 1970	10.1	293	8.5	349	4.1	404	3.0	447	5.2

8. Apartment Vacancy Rates (%) and Average Rents ($)
By Lac-St-Jean Agglomeration and Bedroom Type

		Bachelor		1-Bedroom		2-Bedroom		3-Bedroom +		Total	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Alma	V.Rate	10.0	6.9	5.9	4.0	4.3	5.8	2.8	3.5	4.4	5.0
	Rent	283	290	338	334	398	396	426	429	n.a.	n.a.
Dolbeau-Mistassini	V.Rate	19.0	14.3	6.8	6.8	2.2	3.9	2.3	2.4	3.9	4.7
	Rent	238	260	305	318	382	387	417	413	n.a.	n.a.
Roberval	V.Rate	***	11.1	9.0	4.1	2.3	3.9	2.5	1.3	4.1	3.7
	Rent	***	263	329	328	407	403	459	447	n.a.	n.a.
St-Félicien	V.Rate	6.1	8.2	4.6	4.4	6.6	2.6	11.4	2.8	6.8	3.4
	Rent	297	303	335	340	389	394	460	451	n.a.	n.a.

*** Sample too small to disclose results

* With services includes: heating, electricity and hot water

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

www.schl.ca

Chicoutimi-Jonquière

Société canadienne d'hypothèques et de logement

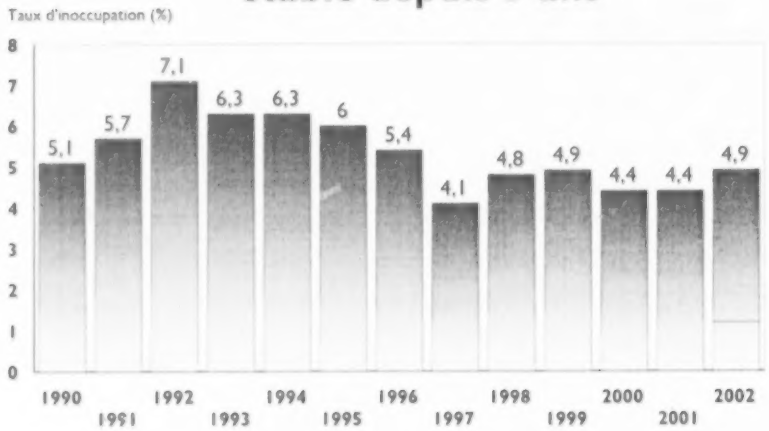
L'inoccupation a légèrement remonté dans la région de Chicoutimi-Jonquière

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2002

Selon l'enquête 2002 de la SCHL sur les logements locatifs, la région métropolitaine de recensement (RMR) de Chicoutimi-Jonquière a enregistré un taux d'inoccupation de 4,9 % en octobre dernier. Il s'agit d'une hausse modérée d'un demi-point de pourcentage en comparaison au taux de 4,4 % obtenu en octobre 2001. Cette faible variation est toujours en ligne avec la tendance observée depuis 1997. En effet, au cours des six dernières années, le taux d'inoccupation s'est maintenu entre 4 % et 5 % et affiche donc, une certaine stabilité.

Selon l'enquête, qui porte sur les immeubles d'initiative privée de trois logements et plus, l'augmentation de l'inoccupation représente 45 logements vacants de plus qu'en octobre 2001, ce qui porte le total à 415 unités qui n'ont pas trouvé preneur. Du côté de l'offre, celle-ci a progressé légèrement de 55 unités en 2002 pour un total de 8 463 appartements.

L'inoccupation demeure relativement stable depuis 5 ans



Source: SCHL

SOMMAIRE

Analyse

1 L'inoccupation a légèrement remonté dans la région de Chicoutimi-Jonquière

2 Taux d'inoccupation par secteur

2 Un marché favorable aux locataires

3 Les marchés locatifs au Canada en 2002 : situation plus serrée au Québec.

3 Le Saguenay, une région abordable

3 Les petits immeubles et les grands logements sont recherchés

4 Les locataires recherchent la qualité

4 Les prévisions pour 2003

4 Ailleurs au Lac-Saint-Jean

5 À propos des ménages locataires du Québec

6 Bâti-Flex et les façons de faire des affaires aujourd'hui et demain

6 **Méthodologie**

6 **Délimitation des zones**

7-8 Tableaux statistiques

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

L'état du marché de l'emploi en 2002 est certainement le facteur qui a le plus contribué au relâchement de la demande. En effet, en 2002, des pertes d'emplois ont découlé de l'imposition de tarifs douaniers sur les exportations canadiennes de bois d'oeuvre en direction des États-Unis. Plus particulièrement, le recul du travail à temps plein chez les jeunes de 15 à 24 ans a freiné considérablement la demande de logements en empêchant certains jeunes de quitter le nid familial ou de mettre un terme à la colocation. Plus encore, cette situation a amplifié un autre facteur important dans l'évolution de la demande. Il s'agit de la faible création de ménages que connaît présentement la RMR de Chicoutimi-Jonquière. Ce phénomène démographique découle de la migration négative observée principalement chez les jeunes de moins de 25 ans.

Parmi les six RMR de la province de Québec, Chicoutimi-Jonquière fait cavalier seul. En effet, avec son taux d'inoccupation qui s'élève à 4,9 %, celle-ci révèle un tableau nettement différent des régions telles Trois-Rivières (3,0 %) et Sherbrooke (1,8 %) (voir l'encadré, Les marchés locatifs au Canada en 2002 : situation plus serrée au Québec).

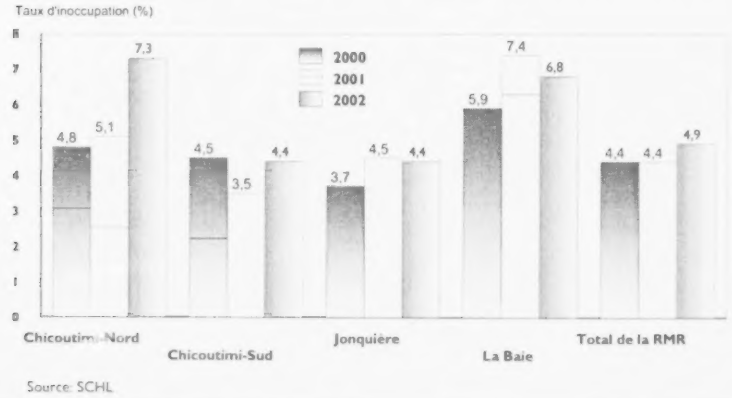
Taux d'inoccupation par secteur

Le marché locatif n'a toutefois pas évolué de la même façon dans les quatre zones qui composent la RMR de Chicoutimi-Jonquière. Ainsi, la zone 4 (ancienne ville de La Baie) se démarque fortement du groupe avec une baisse de 0,6 points de pourcentage comparativement au taux de 2001 (7,4 %). Avec 7,3 % d'inoccupation, la zone 1 (Chicoutimi-Nord, Saint-Honoré, Shipshaw et Canton de Tremblay) affiche la hausse la plus importante des quatre zones. Quant à elle, la zone 3 (ancienne ville de Jonquière, Larouche et Laterrière) n'a pas vu de changement significatif dans son taux d'inoccupation en 2002 (4,4 %). Cette stabilité relative met fin au mouvement de hausse entamé en octobre 1998 alors que le taux d'inoccupation affichait 3,1 %. Enfin, la zone 2 (partie sud de l'ancienne ville de Chicoutimi) révèle un taux d'inoccupation de 4,4 %, en hausse de 0,9 points de pourcentage en comparaison à l'enquête 2001 (voir tableau 5).

Un marché favorable aux locataires

Pour caractériser un marché, nous devons comparer les augmentations de loyers observées à l'évolution de l'inflation générale durant la même période. Ainsi, pour les appartements de deux chambres à coucher et plus - qui représentent 70 % du marché - on n'a noté aucune augmentation de loyer dans l'ensemble de la RMR de Chicoutimi-Jonquière, alors que

La situation dans chacune des zones



Source: SCHL

Taux d'inoccupation des appartements		
Canada régions métropolitaines	**2001**	**2002**
Abbotsford	2,4	2,0
Calgary	1,2	2,9
Charlottetown	1,8	2,2
Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,9
Edmonton	0,9	1,7
Halifax	2,8	2,7
Hamilton	1,3	1,6
Gatineau	0,6	0,5
Kitchener	0,9	2,3
London	1,6	2,0
Montréal	0,6	0,7
Oshawa	1,3	2,3
Ottawa	0,8	1,9
Québec	0,8	0,3
Regina	2,1	1,9
Saint John	5,6	6,3
Saskatoon	2,9	3,7
Sherbrooke	2,3	1,8
St. Catharines-Niagara	1,9	2,4
St. John's	2,5	2,7
Sudbury	5,7	5,1
Thunder Bay	5,8	4,7
Toronto	0,9	2,5
Trois-Rivières	4,7	3,0
Vancouver	1,0	1,4
Victoria	0,5	1,5
Windsor	2,9	3,9
Winnipeg	1,4	1,2
Total Canada	**1,2**	**1,7**
Province de Québec		
agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants		
Drummondville	1,8	2,2
Granby	2,5	2,5
Shawinigan	7,7	8,5
St-Jean-sur-Richelieu	1,2	0,6
Rimouski*	3,9	2,6
St-Hyacinthe	1,3	0,7
Sous-total 50 000-99 999	**2,6**	**2,6**
agglomérations urbaines de 10 000 à 49 999 habitants		
Alma	4,4	5,0
Amos	14,2	13,0
Baie-Comeau	16,2	11,1
Cowansville	6,0	3,5
Dolbeau-Mistassini	3,9	4,7
Gaspé	9,2	6,5
Joliette	2,2	0,9
La Tuque	13,0	16,7
Lachute	5,5	1,0
Magog	1,1	1,4
Matane	11,4	10,8
Montmagny	1,3	1,4
Rivière-du-Loup	3,4	1,6
Roberval	4,1	3,7
Rouyn-Noranda	15,5	10,0
Salaberry-de-Valleyfield	3,7	2,2
Sept-Îles	7,7	9,2
Sorel-Tracy	8,4	5,8
St-Georges	2,7	2,3
Ste-Marie	2,8	3,1
Thetford-Mines	11,5	7,9
Val d'Or	11,4	11,7
Victoriaville	2,0	1,8
Sous-total 10 000-49 999 habitants	**6,2**	**5,5**
Total province de Québec	**1,3**	**1,2**

* Rimouski s'ajoute, en 2002, aux agglomérations urbaines de 50 000 à 99 999 habitants

l'inflation au Québec a atteint 1,5 % (moyenne annuelle de octobre 2001 à septembre 2002). Lorsque les loyers d'une région progressent à un rythme avoisinant celui de l'inflation, on a une indication que le marché est à l'équilibre. Ainsi, dans la RMR de Chicoutimi-Jonquière, on peut inférer que le marché est favorable aux locataires, et ce, dans l'ensemble des zones de la RMR et pour toutes les tailles de logements. En effet, malgré des hausse de loyers respectives de 1,6 % et 2 % pour les appartements d'une chambre à coucher et les studios, l'avantage demeure aux locataires. La progression des taux d'inoccupation à des niveaux élevés ainsi que l'incertitude que certains propriétaires nous ont laissé savoir face à la situation difficile sur le terrain, nous démontrent bien que les locataires ont l'avantage.

Le Saguenay, une région abordable

Lorsqu'on compare la situation actuelle à Chicoutimi-Jonquière avec les 27 autres centres urbains de 100 000 habitants et plus du pays, nous constatons que la région est l'une des plus abordables. En effet, la région du Saguenay, avec un loyer moyen de 440 $ par mois pour un logement de deux chambres à coucher, se classe deuxième parmi les régions ayant les loyers les plus bas au pays (derrière Trois-Rivières (431 $)). En fait, c'est tout le Québec qui profite de loyers relativement faibles sur le plan national. Par exemple, Sudbury (647 $) affiche le loyer moyen le plus faible de l'Ontario alors que le plus élevé du Québec se retrouve à Gatineau (599 $). À l'autre extrême, on retrouve Toronto et Vancouver qui ont des loyers moyens respectifs de 1 047 $ et 954 $ par mois.

Les petits immeubles et les grands logements sont recherchés

Une autre particularité qu'on retrouve en décortiquant les résultats

Les marchés locatifs au Canada en 2002 : situation plus serrée au Québec

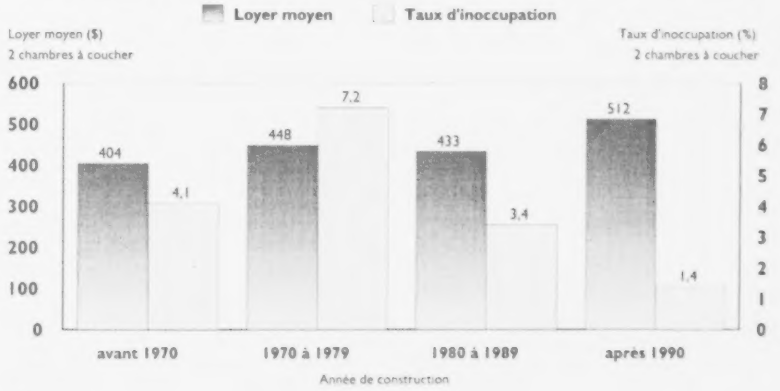
Toronto et Vancouver ne constituent plus les marchés locatifs les plus serrés parmi les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada. Ce sont plutôt les trois plus grandes RMR du Québec qui affichent les taux d'inoccupation les plus faibles du pays : Québec (0,3 %), Gatineau (0,6 %) et Montréal (0,7 %). Parmi les autres RMR canadiennes, seule Kingston, avec 0,9 % de logements inoccupés, avait un taux d'inoccupation inférieur à 1 % en octobre dernier. Cette situation découle d'une forte hausse de la demande provoquée par l'excellente performance de l'emploi ainsi que par l'arrivée sur le marché de l'habitation des jeunes de 19 à 24 ans, qui sont plus nombreux que le groupe qui les précédait. De plus, la construction de logements collectifs est surtout axée sur les copropriétés et les résidences pour personnes âgées, tandis que celle de logements locatifs traditionnels est limitée. Dans les autres RMR du Québec, le taux d'inoccupation a atteint 1,8 % à Sherbrooke, 3 % à Trois-Rivières et 4,9 % à Chicoutimi-Jonquière.

Fait marquant de la dernière enquête, le taux d'inoccupation a fait un bond important à Toronto : il est passé de 0,9 % en 2001 à 2,5 %, en 2002. Pour la première fois depuis le début des années 1990, ce taux se situe au-dessus du niveau de 2 %. On a observé un repli important de la demande de logements locatifs en raison de la vigueur de l'accession à la propriété et de la détérioration de l'emploi pour les jeunes dans cette partie de l'Ontario. On note également une croissance de l'offre de logements locatifs non traditionnels, notamment de copropriétés à louer.

Dans la majorité des autres RMR du Canada, le taux d'inoccupation a augmenté au cours des douze derniers mois. Ces hausses, bien qu'inférieures à un point de pourcentage dans la plupart des cas, ont permis à plusieurs marchés locatifs de retrouver une plus grande fluidité. Pour l'ensemble du Canada, le taux d'inoccupation se situe maintenant à 1,7 %, comparativement à 1,1 % un an auparavant.

De façon générale au Québec, le taux d'inoccupation a tendance à être plus bas dans les grandes agglomérations urbaines. Ainsi, l'inoccupation des RMR québécoises (100 000 habitants et plus) était de 0,8 % en octobre 2002, alors qu'il était de 2,6 % pour les agglomérations de 50 000 à 99 999 habitants et de 5,5 % pour les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants.

Les appartements récents ont la cote



Source: SCHL

de l'enquête locative, est la préférence pour les ménages envers les immeubles de 3 à 5 unités. En effet, les immeubles de petite taille par leur tranquillité, leur intimité et l'espace qu'elles offrent ont connu une diminution de leur taux d'inoccupation de 0,8 points de pourcentage pour atteindre maintenant 3,5 % d'inoccupation (voir l'encadré : À propos des ménages locataires du Québec). Les taux d'inoccupation dans les immeubles de taille intermédiaire de 6 à 19 unités et de 20 à 49 unités, ont augmenté respectivement à 5,8 % et 7,7 %. Pour les immeubles de 100 unités et plus, le taux d'inoccupation en hausse, a atteint 1,5 %. Ici, il est bien important de ne pas comparer la catégorie de 100 unités et plus aux autres puisqu'elle est uniquement composée de résidences pour personnes âgées alors que la majorité des autres catégories regroupent principalement des logements locatifs traditionnels. Le marché des résidences pour personnes âgées est très serré compte tenu d'une forte demande provenant du vieillissement de la population.

Les ménages locataires préfèrent également les appartements spacieux. Puisque l'espace est un facteur primordial pour les ménages avec enfants et pour ceux qui optent pour la colocation, les appartements comportant le plus de chambres à coucher sont les plus recherchés. C'est ainsi que les trois chambres à coucher et plus ont une proportion de logements vacants de 3,3 %, suivi par les deux chambres à 4,2 %. Par la suite, nous retrouvons les studios et les logements d'une chambre à coucher avec des taux d'inoccupation respectifs de 5,7 % et 7,2 %. Le fait que 66 % des studios se retrouvent dans des résidences pour personnes âgées, réduit le taux d'inoccupation dans ce type de logements.

Les locataires recherchent la qualité

La qualité qu'on retrouve dans les logements construits récemment semble être, dans plusieurs cas, un facteur plus important que le montant du loyer déboursé mensuellement. Ainsi, les logements érigés après 1990 sont inoccupés dans une proportion de 1,6 % seulement alors que leur loyer moyen est supérieur d'environ 15 % aux logements construits dans les années 70. Ceux construits dans les années 80 ont également la cote avec un taux d'inoccupation de 3,6 %. Enfin, l'inoccupation augmente à 7,3 % pour les immeubles des années 70 et diminue légèrement à 5,2 % pour ceux construits avant 1970.

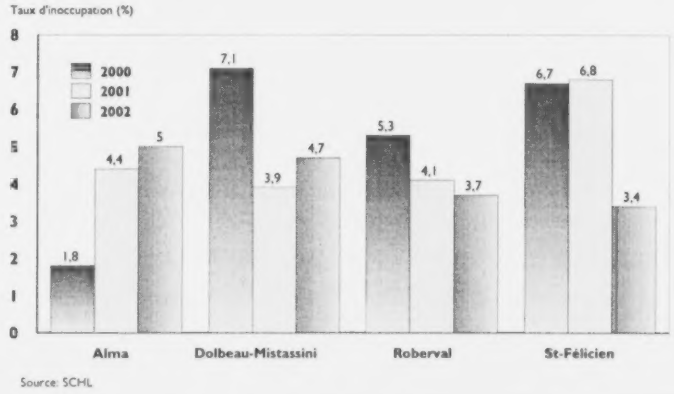
Les prévisions pour 2003

En 2003, plusieurs résidences pour personnes âgées offriront des unités additionnelles à leur clientèle suite aux agrandissements débutés en 2002. L'entrée en résidence d'un groupe de personnes de 65 ans et plus va libérer plusieurs maisons et appartements locatifs. Les difficiles conditions de l'emploi et le solde migratoire négatif ne stimuleront pas suffisamment la création de ménages pour permettre de combler le surplus d'appartements disponibles. Ainsi pour 2003, on prévoit que le taux d'inoccupation devrait grimper aux alentours de 5,5 %. De plus, les loyers ne seront pas à la hausse puisque le marché sera encore à l'avantage des locataires.La construction de logements locatifs traditionnels sera encore faible l'an prochain compte tenu de la demande peu vigoureuse. De plus, avec le vieillissement de la population, les nouvelles constructions devront être en mesure de s'adapter aux besoins futurs de ses habitants. Pour ce faire un modèle d'adaptabilité des logements tel Bâti-Flex sera un atout pour assurer la rentabilité des nouveaux logements dans un horizon de long terme (voir encadré : Bâti-Flex et les façons de faire des affaires aujourd'hui et demain).

Ailleurs au Lac-Saint-Jean

La situation au Lac-Saint-Jean varie d'une ville à l'autre. Ainsi, Alma a connu une remontée du taux d'inoccupation à 5,0 % en octobre dernier comparativement à 4,4 % en 2001. À Dolbeau-Mistassini on observe également une hausse du taux d'inoccupation, celui-ci passant de 3,9 % en 2001 à 4,7 % cette année. De son côté, Saint-Félicien avec 3,4 % de logements vacants, se démarque avec un taux d'inoccupation qui a fondu de moitié depuis l'an dernier. Et pour terminer, Roberval, avec une inoccupation de 3,7 %, se retrouve en meilleure situation qu'en octobre 2001 (4,1 %).

L'inoccupation au Lac-Saint-Jean



Source: SCHL

À propos des ménages locataires du Québec

Les renseignements qui suivent ont été extraits de l'étude intitulée *Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidants,* réalisée par Francine Dansereau et Mark Choko, avec la collaboration de Gérard Divay, de l'INRS-Urbanisation, Culture et Société, pour le compte de la Société d'habitation du Québec, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, de la Régie du logement et de la Régie du bâtiment du Québec. Cette étude découle d'une enquête menée du 5 octobre 2000 au 12 février 2001, auprès de quelque 10 000 ménages québécois.

Des familles dans les petits immeubles, des personnes seules et âgées dans les grands

En premier lieu, les chercheurs ont noté une étroite relation entre la taille de l'immeuble et le type de ménage-locataire qui l'habite. Ainsi, la majorité des couples avec enfants (69 %) et sans enfant (55 %) de même que les familles monoparentales (54 %), vivaient dans de petits immeubles (5 logements et moins). Ce phénomène n'est pas étranger au fait que les ménages composés de plusieurs personnes ont besoin de logements de plus grande taille, concentrés dans les petits immeubles. Par ailleurs, les personnes seules se retrouvaient plus souvent que les autres dans des immeubles de 20 logements et plus. Quant aux personnes âgées de 65 ans et plus et aux personnes retraitées, environ le quart d'entre elles habitaient dans les grands immeubles (50 logements et plus), alors que ceux-ci ne constituaient que 9 % du parc locatif.

Revenus peu élevés

À l'automne 2000, dans l'ensemble du Québec, le revenu annuel médian des ménages locataires s'établissait à 25 048 $ alors que celui des propriétaires occupants (de maisons individuelles ou d'immeubles à plusieurs logements - dans ce dernier cas ils peuvent être bailleurs ou copropriétaires) se situait à 45 276 $. Les ménages locataires demeurant dans des immeubles de 1 à 3 logements disposaient des plus hauts revenus (27 711 $), tandis que ceux qui habitaient dans des immeubles de 20 à 49 logements touchaient les revenus les plus bas (19 450 $). La faiblesse de ces revenus s'explique par le fait que les personnes seules et les familles monoparentales forment une grande partie (59 %) des ménages locataires.

Grande mobilité

La moitié des ménages locataires occupaient leur logement depuis trois ans ou moins, tandis que 15 % d'entre eux l'habitaient depuis plus de 10 ans. Cette durée d'occupation ne variait guère d'une région à l'autre, mais elle était plus courte dans les plus grands immeubles où les petits logements se trouvent concentrés. Comme ce marché est plus volatil (locataires moins stables que ceux des grands logements, plus vulnérables aux aléas de l'économie), on remarque qu'un peu plus du tiers des ménages locataires qui vivaient dans des logements de 1 ou 2 pièces y avaient emménagé depuis moins d'un an.

Satisfaction à l'égard de leur logement

Les deux tiers des ménages locataires ont jugé que leur logement n'avait besoin que d'un entretien régulier et cette proportion atteignait 75 % de ceux qui habitaient dans les grands immeubles. Des réparations majeures étaient nécessaires pour 9 % des logements locatifs, et cette proportion était plus élevée dans les immeubles de 1 à 3 logements (10 %), ces besoins augmentant avec la taille des logements (14 % pour les logements de 6 pièces et plus).

Un peu plus de 40 % des ménages locataires se sont montrés très satisfaits par rapport au bruit à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble. Le taux de satisfaction était plus élevé dans les immeubles de 1 à 3 logements de même que dans les grands immeubles de 50 logements et plus. À l'inverse, il est apparu plus faible dans les immeubles de 10 à 19 logements.

LES RÉSIDENCES POUR PERSONNES ÂGÉES

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL publie des études de marché sur les résidences pour personnes âgées pour six régions métropolitaines du Québec (Chicoutimi-Jonquière, Gatineau, Montréal, Québec, Sherbrooke et Trois-Rivières).

Sources incontournables pour tous les décideurs, promoteurs et investisseurs qui s'intéressent à ce secteur immobilier d'avenir, ces analyses ont été réalisées à partir des dernières données disponibles en 2002.

Pour de plus amples renseignements sur la présente ou pour toute autre question sur le marché de l'habitation, veuillez communiquer avec notre :

Service à la clientèle au **1 866 855-5711**
ou par courriel : **cam_qc@schl.ca**

Bâti-Flex et les façons de faire des affaires aujourd'hui et demain

Le concept Bâti-flex regroupe, « sous un même toit », le meilleur de ce que nous savons sur le logement. Toutes les habitations peuvent être construites selon les principes de Bâti-Flex. Il s'agit simplement d'une méthode de conception et de construction axée sur les principes d'adaptabilité, d'accessibilité et d'abordabilité : les trois A.

Mis de l'avant par la SCHL, ce concept s'apparente à des initiatives internationales, telles que le design universel, « Smart Housing », la Maison évolutive et bien d'autres.

Pour le propriétaire-bailleur, c'est une façon de rendre ses logements plus polyvalents, afin d'assurer le confort et la satisfaction des locataires, et de les louer plus facilement peu importe la gamme de prix.

L'adaptabilité est l'aspect le plus susceptible de stimuler l'innovation lors de la conception de nouveaux types d'habitations. Elle favorise la planification des espaces intérieurs d'un même logement afin de mieux répondre aux besoins de tous les membres de la famille (des enfants aux personnes âgées). C'est aussi simple que de prévoir, entre autres, des surfaces de travail placées à des hauteurs différentes dans la cuisine pour permettre de travailler assis, de favoriser les grandes pièces qui peuvent être subdivisées au besoin, etc.

L'adaptabilité, c'est aussi prévoir quelques logements qui pourraient être jumelés ou subdivisés facilement pour permettre la location en fonction des besoins du marché sans créer d'obstacles majeurs sur le plan des coûts de rénovation, ce qui constituerait un avantage certain pour le locateur. Et pourquoi pas des logements à location multiple? Comme l'ensemble Riverwind Towers d'Edmonton, dans lequel certains logements sont conçus à l'intention de personnes, parentes ou non, qui veulent vivre confortablement en partageant une aire habitable commune. Les chambres à coucher et leur salle de bains sont situées de chaque coté d'un espace central où sont regroupées les pièces communes*. L'aménagement d'un faible pourcentage de nouveaux logements de ce type dans des ensembles d'habitations traditionnels donnerait plus de flexibilité.

Déjà près d'un logement sur 10 est occupé par des colocataires ou des familles intergénérationnelles autres que des familles traditionnelles, et près de 3 logements sur 10 sont habités par des personnes seules, principalement des femmes. Quoique ces phénomènes existent depuis toujours, la modification des modes de vie et le vieillissement de la population risquent de provoquer des changements de vision en ce qui concerne le logement.

Une fois la barrière de la nouveauté franchie, il est plus facile d'intégrer les éléments relatifs à l'accessibilité et à l'abordabilité et de faire les choix appropriés à un projet particulier. Êtes-vous prêts au changement?

* Pour en savoir plus, consultez les publications Bâti-Flex, le guide du professionnel, Bâti-Flex, un chez-soi adaptable et visitez le site Internet de la SCHL (www.schl.ca).

MÉTHODOLOGIE

En octobre de chaque année, la Société canadienne d'hypothèques et de logement réalise son Enquête sur les logements locatifs pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers demandés dans les immeubles locatifs. L'enquête est effectuée dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants et plus. L'étude vise seulement les logements offerts sur le marché depuis au moins trois mois. Bien que la publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois logements et plus, l'enquête de la SCHL examine aussi les maisons en rangée, les logements locatifs d'initiative publique et les logements coopératifs.

L'enquête est effectuée par téléphone ou sur place, et les renseignements sur les loyers sont obtenus des propriétaires, des gestionnaires ou des concierges. L'étude est réalisée durant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats reflètent la situation du marché à cette période.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré comme inoccupé s'il est, au moment de l'enquête, inhabité et immédiatement disponible pour la location.
Loyer : Les données sur les loyers correspondent au montant réel que paient les locataires pour leur logement. Les commodités et les services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel indiqué pour chaque logement. Les loyers moyens mentionnés dans la publication correspondent à la moyenne des loyers des différents logements dans le secteur de marché visé. Ces loyers peuvent comprendre une partie ou la totalité des services.
Immeuble locatif : Tout immeuble de trois logements locatifs et plus.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers de l'ensemble du pays. Nous les remercions grandement de leurs efforts et de nous avoir aidés à obtenir rapidement des renseignements précis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette étude seront utiles pour ces clients et pour l'ensemble du secteur de l'habitation.

Zones

Voici les diverses zones de marché :
Zone 1 : Chicoutimi-Nord, Saint-Honoré, Shipshaw, Canton Tremblay
Zone 2 : Chicoutimi-Sud
Zone 3 : Jonquière, Larouche, Laterrière
Zone 4 : La Baie

1. Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) Chicoutimi-Jonquière

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Chicoutimi-Nord	***	***	***	***	4,9	6,1	0,0	3,6	5,1	7,3
Chicoutimi-Sud	***	***	3,9	5,5	3,7	4,1	1,8	1,9	3,5	4,4
Chicoutimi	***	6,8	5,0	6,8	4,0	4,5	1,4	2,3	3,8	4,9
Jonquière	***	***	8,5	7,6	3,1	3,1	4,3	3,8	4,5	4,4
La Baie	***	***	8,7	9,3	8,3	6,9	5,6	5,5	7,4	6,8
RMR Chicoutimi-Jonquière	3,4	5,7	6,4	7,2	4,1	4,2	3,1	3,3	4,4	4,9

2. Loyers mensuels moyens des appartements ($)
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Chicoutimi-Jonquière

Zone de marché	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Chicoutimi-Nord	***	***	***	***	381	409	435	480
Chicoutimi-Sud	***	***	377	379	464	450	513	511
Chicoutimi	***	302	374	375	447	443	500	505
Jonquière	***	***	359	359	439	439	469	468
La Baie	***	***	308	***	383	***	413	406
RMR Chicoutimi-Jonquière	296	302	364	370	439	440	478	477

3. Nombre d'appartements inoccupés et univers (unités)
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Chicoutimi-Jonquière

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers	Inocc.	Univers
Chicoutimi-Nord	***	***	***	***	29	480	7	193	58	787
Chicoutimi-Sud	***	***	63	1 137	75	1 831	11	592	172	3 904
Chicoutimi	24	353	84	1 243	104	2 310	18	785	230	4 691
Jonquière	***	***	53	700	47	1 495	21	565	130	2 959
La Baie	***	***	14	149	27	384	15	266	55	813
RMR Chicoutimi-Jonquière	32	565	151	2 092	177	4 190	54	1 616	415	8 463

4. Loyers mensuels moyens des appartements ($) avec et sans services *
Selon les zones de marché et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Chicoutimi-Jonquière

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +	
	Avec services	Sans services	Avec services	Sans services	Avec services	Sans services	Avec services	Sans services
Chicoutimi-Nord	***	***	***	***	387	407	540	478
Chicoutimi-Sud	***	***	389	358	471	438	551	481
Chicoutimi	298	273	388	354	468	432	550	480
Jonquière	***	***	373	317	421	429	486	446
La Baie	***	***	***	***	***	***	369	412
RMR Chicoutimi-Jonquière	302	281	381	355	448	432	509	457

** Il faut noter que les loyers moyens ne peuvent donner une mesure précise des variations de prix des appartements entre deux années, les résultats étant basés sur un échantillonnage d'immeubles qui peut différer d'une année à l'autre. Les loyers moyens publiés dans ce rapport donnent plutôt une indication des montants payés selon la grandeur des logements, leur secteur géographique et les services inclus (chauffage, électricité et eau chaude).*

5. Historique du taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon les zones de marché
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Chicoutimi-Jonquière

Zone de marché	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Chicoutimi-Nord	8,5	5,9	6,9	2,4	4,2	6,0	4,7	5,1	7,3
Chicoutimi-Sud	4,7	5,8	5,2	3,6	5,9	4,8	4,4	3,5	4,4
Chicoutimi	5,4	5,8	5,5	3,4	5,6	5,0	4,5	3,8	4,9
Jonquière	7,6	5,0	4,9	3,4	3,1	3,2	3,7	4,5	4,4
La Baie	7,2	10,8	6,4	9,9	6,1	10,3	5,9	7,4	6,8
RMR Chicoutimi-Jonquière	6,3	6,0	5,4	4,1	4,8	4,9	4,4	4,4	4,9

6. Taux d'inoccupation des appartements (%)
Selon les zones de marché et la taille des immeubles
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Chicoutimi-Jonquière

	3 à 5 unités		6 à 19 unités		20 à 49 unités		50 à 99 unités		100 unités et +	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Chicoutimi-Nord	8,7	***	2,7	***	***	***	***	***	***	***
Chicoutimi-Sud	2,9	3,6	4,0	5,1	5,1	5,0	***	***	0,3	2,0
Chicoutimi	4,4	4,2	3,8	5,7	5,1	4,9	***	***	0,3	2,0
Jonquière	3,9	2,8	4,9	4,9	9,1	11,9	0,0	***	0,0	***
La Baie	4,9	3,5	10,3	9,9	4,4	***	***	***	***	***
RMR Chicoutimi-Jonquière	4,3	3,5	4,7	5,8	6,7	7,7	0,0	***	0,2	1,5

7. Taux d'inoccupation (%) et loyers moyens ($) des appartements
Selon l'année de construction des immeubles et le nombre de chambres à coucher
Région métropolitaine de recensement (RMR) de Chicoutimi-Jonquière

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total
Année de construction	Taux inocc.	Loyer $	Taux inocc.	Loyer $	Taux inocc.	Loyer $	Taux inocc.	Loyer $	Taux inocc.
En 1990 ou après	3,7	325	0,3	454	1,4	512	0,0	551	1,6
1980 à 1989	***	***	11,1	364	3,4	433	1,5	500	3,6
1970 à 1979	8,3	305	7,8	383	7,2	448	6,2	490	7,3
Avant 1970	10,1	293	8,5	349	4,1	404	3,0	447	5,2

8. Taux d'inoccupation (%) et loyers mensuels ($) - Lac-Saint-Jean
Selon l'agglomération et le nombre de chambres à coucher

		Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Total	
		2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Alma	Inocc.	10,0	6,9	5,9	4,0	4,3	5,8	2,8	3,5	4,4	5,0
	Loyer	283	290	338	334	398	396	426	429	n.d.	n.d.
Dolbeau-Mistassini	Inocc.	19,0	14,3	6,8	6,8	2,2	3,9	2,3	2,4	3,9	4,7
	Loyer	238	260	305	318	382	387	417	413	n.d.	n.d.
Roberval	Inocc.	***	11,1	9,0	4,1	2,3	3,9	2,5	1,3	4,1	3,7
	Loyer	***	263	329	328	407	403	459	447	n.d.	n.d.
Saint-Félicien	Inocc.	6,1	8,2	4,6	4,4	6,6	2,6	11,4	2,8	6,8	3,4
	Loyer	297	303	335	340	389	394	460	451	n.d.	n.d.

*** Non disponible ou échantillon trop petit pour divulguer les résultats

* Services inclus: chauffage, électricité et eau chaude

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.